: https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.81385.1251
مقالهٔ پژوهشی-کاربردی

مجلّهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، سال بیست و یکم، شمارهٔ ۱، بهار ۱۴۰۲، شمارهٔ پیاپی ۴۲

شناسایی پیشران‌های مؤثر بر شکل‌گیری خانه‌های دوم در مناطق پیراشهری (ناحیهٔ مطالعاتی مرکزی استان مازندران)

زهرا شریفی‌نیا (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی گردشگری، واحد ساری، دانشگاه آزاد اسلامی، ساری، ایران)
sharifinia@iausari.ac.ir

صص ۳۲۵ ـ ۲۹۵

چکیده

در سال‌های اخیر تمامی مناطق استان مازندران تحت‌تأثیر موج ساخت خانه‌های دوم قرار گرفته، اما شدت شکل‌گیری خانه‌های دوم در تمام مناطق یکسان نبوده است و تابع متغیرهای بسیاری است. از سوی دیگر، شکل‌گیری خانه‌های دوم بدون مجوز قانونی و خارج از محدوده قانونی روستاها و نواحی پیراشهری از دیگر چالش‌هایی است که سیستم مدیریت شهری و منطقه‌ای در استان مازندران در سال‌های اخیر به‌شدت با آن مواجه است؛ بنابراین هدف تحقیق حاضر آن است تا پیشران‌های مؤثر بر شکل‌گیری خانه‌های دوم را در مناطق پیراشهری ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران بررسی کند. این پژوهش بنا به هدف، کاربردی و بر اساس روش، توصیفی و زمینه‌یابی و روش گردآوری داده‌ها کتابخانه‌ای و میدانی بود. جامعه آماری تحقیق، ۲۸۸۶ نفر از مالکان خانه‌های دوم بودند که با استفاده از فرمول کوکران و مقدار خطای ۰/۰۵، حجم نمونه ۳۳۹ برآورد شد و همچنین ۲۰ نفر از کارشناسان سازمان‌های جهاد کشاورزی، محیط‌زیست، استانداری و دانشگاه که به‌صورت گلوله‌برفی انتخاب شدند. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از تکنیک دلفی و تحلیل

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۲/۰۸ تاریخ تصویب: ۱۴۰۲/۰۱/۲۹

میک‌مک استفاده شد. نتایج تحقیق نشان داد که از بین ۱۹ پیشران شناسایی‌شده در تکنیک دلفی، سوداگری مشاوران املاک، ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز در مناطق پیراشهری، تفکیک اراضی در اثر قانون ارث و انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی، با کاربرد تحلیل میک‌مک به‌عنوان پیشران‌های کلیدی محسوب می‌شوند؛ زیرا هم کنترل‌شدنی‌اند و هم بر پویایی و تغییر سیستم تأثیرگذار هستند. همچنین از مجموع روابط ارزیابی‌شدنی در ماتریس اثر متقاطع، امتیاز ۷۹ رابطه عدد صفر (عوامل بر همدیگر تأثیر نداشته یا از همدیگر تأثیر نپذیرفته‌اند)، امتیاز ۵۸ رابطه عدد ۱ (عوامل تأثیر کمی بر هم داشته‌اند)، امتیاز ۹۹ رابطه عدد ۲ (عوامل رابطه تأثیرگذار نسبتاً قوی داشته‌اند) و امتیاز ٦۱ رابطه عدد ۳ (روابط عامل‌های کلیدی بسیاری بوده و از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بسیاری برخوردار است) بوده است.

کلیدواژه‌ها: خانه‌های دوم، مناطق پیراشهری، تحلیل میک‌مک، مازندران مرکزی.

۱. مقدمه

تعامل شهری-روستایی در سال‌های اخیر رنگ و بوی تازه‌ای یافته و کم‌وبیش زمینه پیروی روستاییان از الگوهای زیستی-رفتاری شهرنشینان را فراهم آورده است. درمقابل، شهرنشینان با جهت‌گیری‌های تازه در شیوه‌ها و الگوهای زیستی خود، به عرصه‌های روستایی گرایش یافته‌اند؛ ازاین‌رو یکی از رایج‌ترین این گرایش‌ها، روی‌آوری به خانه‌های دوم است (سعیدی و سلطانی مقدس، ۱۳۹۲، ص. ۳٦). خانه دوم به‌عنوان یک ملک ثابت واقع در مکانی غیر از محل سکونت تعریف می‌شود که برای اوقات‌فراغت و تفریح کوتاه‌مدت و بلندمدت ساخته شده است (اونگورن و کاچماز[۱]، ۲۰۲۱، ص. ۱٦۵). با گسترش کلان‌شهرها در کشورهای توسعه‌یافته و به‌ویژه کمترتوسعه‌یافته، نواحی پیرامونی شهرها درمعرض بیشترین میزان تحولات و دگرگونی قرار داشته است. این پویایی تحت‌تأثیر وضعیت اجتماعی-اقتصادی محلی و نیروهای پیشران جهانی موجب پدیدار شدن قلمروهای فضایی و اشکال سکونتی گوناگون در محیط پیرامون شهرها شد (فتحی و همکاران، ۱۳۹٦، ص. ۲۲۰). در دهه‌های

1. Unguren & Kacmaz

۱۹٦۰ و ۱۹۷۰ در آمریکا و اروپای غربی روند روبه‌رشد مهاجرت از شهر به حومه دیده می‌شود. تغییر مکان و جابه‌جایی خدمات و صنعت به نواحی روستایی، توسعهٔ کشاورزی پاره‌وقت، خانه‌های دوم و مهاجرت به‌دلیل بازنشستگی نقش مهمی را در این فرایند بازی می‌کنند (رفیعی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۳٦). اصولاً حومه و پیراشهر را یک ناحیهٔ در حال گذار از محیطِ به‌شدت روستایی به محیطی کاملاً شهری توصیف می‌کنند که تحت‌فشار فراوان برای توسعهٔ شهری است (کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۷، ص. ۳٦۵)؛ البته توسعه ضرورتاً به توسعهٔ کالبدی و صرفاً با ویژگی‌های شهری محدود نیست، بلکه اغلب با ظهور فعالیت‌های شهری در مناطق روستایی مثل مزرعه‌داری از سر سرگرمی و خانه‌های دوم تشخیص داده می‌شوند (رفیعی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۳۵).

افزایش چشمگیر خانه‌های دوم به‌ویژه پس از جنگ جهانی دوم رخ داد. در پایان نیمه اول در قرن بیستم، فرصت‌های اقتصادی درنتیجه صنعتی شدن و شهرنشینی به‌سرعت افزایش یافت. پیشرفت‌های فناوری چشمگیر در ارتباطات و حمل‌ونقل، کاهش زمان کار هفتگی، افزایش اوقات‌فراغت، افزایش سطح تحصیلات، افزایش سطح مالکیت خودرو، تحولات در فرصت‌های بازنشستگی، زندگی پراسترس شهرها و تراکم بیش‌ازحد جمعیت در شهرها و محیط‌زیست آلودگی، ازجمله عوامل مؤثر بر توسعه پدیده خانه‌های دوم هستند (اوکیوکو[1]، ۲۰۱٦، ص. ٤۰). گردشگران خانه‌های دوم عمدتاً هم‌زمان در پی تأمین چندین نیاز هستند؛ زیرا این عمل آن‌ها از انگیزه‌ای واحد سرچشمه نمی‌گیرد؛ گرچه ممکن است در شرایطی، یکی از این عوامل به‌عنوان عامل اصلی اثرگذار باشد، اما معمولاً در تأمین خانه‌های دوم، چند یا همهٔ این عوامل در مجموعه‌ای هم پیوند اثرگذار هستند (محمدی و میرتقیان رودسری، ۱۳۹٦، ص. ۱۳۰). به‌طورکلی، عوامل مؤثر بر شکل‌گیری خانه‌های دوم را می‌توان در دو گروه تقسیم‌بندی کرد: گروه اول عواملی هستند که از همان آغاز بر ساخت خانه‌های دوم در یک منطقه تأثیر می‌گذارند؛ مانند قیمت پایین مسکن و سهولت در مالکیت مقصد؛ گروه دوم عواملی هستند که پس از شکل‌گیری خانه‌های دوم به رونق بیشتر شکل‌گیری آن‌ها منجر می‌شوند؛ مانند بهبود امکانات و خدمات، قیمت زیاد زمین و درنتیجه گسترش روند

1. Okuyucu

بورس‌بازی زمین که به افزایش سرمایه‌گذاری در خانه‌های دوم منجر می‌شود. از طرف دیگر می‌توان عوامل اجتماعی-اقتصادی مؤثر در ایجاد این خانه‌ها را در دو حیطه جامعه میزبان و جامعه مهمان بررسی کرد: در جامعه میزبان، مجموعه عوامل مثبت همچون بافت پذیرندهٔ افراد غیربومی و آرامش محیط بر رونق احداث این خانه‌ها اثرگذار هستند، اما در جامعه مهمان و شهرها عمدتاً عوامل منفی باعث شکل‌گیری این خانه‌ها در خارج از محیط شهر می‌شوند؛ مانند کمبود تفریحات سالم شهری، زندگی پرهیاهو و کم‌آرامش شهری، شلوغی، افزایش جمعیت و تبعیت از مد (ایزدی و صلح‌جو، ۱۳۹۷، ص. ۱۳٦).

در ایران با رونق شهرنشینی و مسائل ناشی از آن، گذران اوقات‌فراغت و کسب آرامش در نواحی روستایی دارای جاذبه‌های طبیعی و شرایط اقلیمی مناسب و در حاشیهٔ شهرها، به گسترش گردشگری خانه‌های دوم منجر شد (محمدی و میرتقیان رودسری، ۱۳۹٦، ص. ۱۳۱). در سال‌های اخیر تمامی مناطق استان مازندران تحت‌تأثیر موج ساخت خانه‌های دوم قرار گرفته، اما شدت شکل‌گیری خانه‌های دوم در تمام مناطق یکسان نبوده و تابع متغیرهای بسیاری است. از سوی دیگر، شکل‌گیری خانه‌های دوم بدون مجوز قانونی و خارج از محدوده قانونی روستاها و نواحی پیراشهری از دیگر چالش‌هایی است که سیستم مدیریت شهری و منطقه‌ای در استان مازندران در سال‌های اخیر به‌شدت با آن مواجه است که پیامدهای گوناگونی را به دنبال خواهد داشت؛ بنابراین هدف تحقیق حاضر آن است تا پیشران‌هایی را که بر شکل‌گیری خانه‌های دوم در مناطق پیراشهری ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران مؤثر بوده‌اند، شناسایی کند و با ارائه راهبردهای صحیح و کاربردی به مدیریت خردمندانه محدوده مطالعه‌شده کمک شایانی کند.

۲. پیشینه تحقیق

مطالعات مختلفی به بررسی علل شکل‌گیری خانه‌های دوم پرداخته‌اند که به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود؛ مهدی‌پور و همکاران (۱٤۰۱) در پژوهشی اظهار کردند که بیشترین توسعه خانه‌های دوم در روستاهای ساحلی و کوهپایه‌ای اطراف شهر لاهیجان بوده است. افزایش ارزش زمین‌های روستایی طی دو دهه گذشته به‌دلیل هجوم گردشگران به روستاهای ساحلی

و نزدیکی نواحی روستایی واقع در مناطق کوهپایه‌ای و کوهستانی به شهر لاهیجان موجب گسترش خانه‌های دوم طی دو دهه اخیر شده است. دادورخانی و همکاران (۱٤۰۰) در مقاله‌ای بیان کردند که دهستان رودبار قصران در شهرستان شمیرانات استان تهران به‌دلیل داشتن آب‌وهوا و راه ارتباطی مناسب، شرایط اقلیمی و جغرافیایی و نزدیکی به کلان‌شهر تهران، مدنظر گردشگران و به‌ویژه مالکان خانه‌های دوم قرار گرفته است. پیدایش ایزدی و صلح‌جو (۱۳۹۷) در مطالعه‌ای ازجمله دلایل اصلی گسترش خانه‌های دوم در شهر مشهد را گذران اوقات‌فراغت، دوری از آلودگی هوا و ترافیک شهری دانسته‌اند. محمدی و میرتقیان رودسری (۱۳۹٦) در مقاله‌ای با کاربرد تحلیل عاملی اکتشافی، در بین مؤلفه‌های رانشی افزایش اوقات‌فراغت و در بین مؤلفه‌های کششی، آب‌وهوای مناسب را به‌عنوان مهم‌ترین عوامل شکل‌گیری خانه‌های دوم روستایی در جواهرده رامسر بیان کرده‌اند. عنابستانی (۱۳۸۹) در پژوهشی در روستاهای ییلاقی غرب مشهد اظهار کرد که ارتباط مستقیمی بین عوامل طبیعی نظیر ناهمواری، اقلیم، آب، خاک و پوشش گیاهی و تعداد خانه‌های دوم در ناحیهٔ روستایی موردمطالعه وجود ندارد؛ بلکه بین حضور مالکان غیربومی و تعداد خانه‌های دوم رابطه معناداری وجود دارد که با توجه به توسعهٔ فیزیکی شهر مشهد و پیامدهای حاصل از شهرنشینی (گسترش آلاینده‌های گوناگون زیست‌محیطی در شهرها)، بورس‌بازی حاصل از رونق بازار زمین و مسکن و فاصله نسبتاً کم روستاها با شهر مشهد در سال‌های پس از ۱۳۸۵، روند توسعه این خانه‌ها به‌وسیله مالکان غیربومی شدت یافته است. آمار و برنجکار (۱۳۸۸) در تحقیقی در نواحی روستایی شهرستان بندرانزلی دریافتند که گسترش خانه‌های دوم عموماً متأثر از شرایط جغرافیایی و برنامه‌ریزی‌های موضعی (مثل منطقه آزاد) است.

انگورن و ییگیت کاچماز[1] (۲۰۲۲) در مطالعه‌ای با رویکرد ترکیبی-اکتشافی قیمت مناسب مسکن، بهره‌مندی از خدمات سلامتی، ویژگی مقصد گردشگری برای گذران اوقات‌فراغت را ازجمله عوامل مؤثر بر تصمیمات خرید خانه دوم از سوی اتباع خارجی در ترکیه دانسته‌اند. سولاک و ترک[2] (۲۰۲۲) در بررسی‌شان به این نتیجه رسیدند که خانواده‌هایی که به

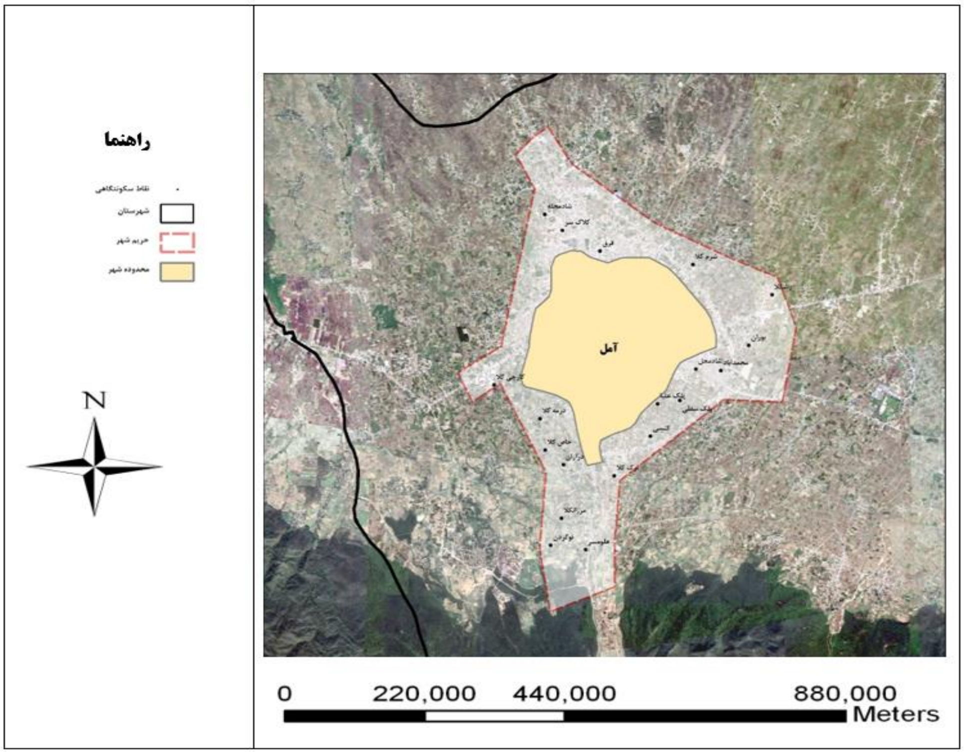
1. Üngüren & Yiğit Kaçmaz
2. Sulak & Türk

کلان‌شهرها یا خارج از کشور مهاجرت کرده‌اند، داشتن خانه‌های دوم در روستاهای بومی خود و رضایت از سرمایه‌گذاری را از انگیزه‌های داشتن خانه دوم در منطقه دریای سیاه شرقی عنوان کرده‌اند. هجالجر[1] و همکاران (۲۰۲۲) فرصت برای ایجاد مالکیت سودآور و افزایش قیمت بازار خانه دوم را ازجمله عوامل رشد خانه‌های دوم در دانمارک بیان کردند. نوزا[2] و همکاران (۲۰۱۸) در تحقیقی در ایسلند بیان کردند که گردشگری خانه دوم در کشورهای شمال اروپا دارای سنت طولانی است. فرایندهای زیربنای تصمیم برای داشتن خانه دوم اغلب پیچیده است و با عوامل تأثیرگذار متعددی مانند محیط فرهنگی، ترجیحات و نگرش‌های شخصی، وضعیت اقتصادی، مسافت و عوامل محلی مرتبط است. نتایج نشان داد که دلبستگی به مکان به‌عنوان یک عامل محلی بر توسعه زمانی و مکانی خانه‌های دوم تأثیر داشته است. آدامیک[3] (۲۰۱٦) در مطالعه‌اش در بوری توچولسکی لهستان توضیح می‌دهد که چگونه گسترش خانه‌های دوم هدفمند به ایجاد یک الگوی سکونتگاه پراکنده در مناطق با ارزش طبیعی زیاد، کمک می‌کند که توسط بازسازی اقتصادی، افزایش مصرف و تغییر سبک زندگی ایجاد می‌شود. اوکیوکو و سامانکو[4] (۲۰۱٦) با توجه به نتایج تحلیل عاملی، چهار عامل جذابیت آب‌وهوای دریا و طبیعت، جذابیت تفریحی، دلایل خانوادگی و شخصی و دلایل اقتصادی را از مهم‌ترین منابع انگیزشی در مالکیت خانه دوم در چینارجیک واقع در منطقه یالووا ترکیه عنوان کردند. خانه‌های دوم بخشی جدایی‌ناپذیر از روند پراکندگی است که در لهستان اتفاق می افتد که توسط بازسازی اقتصادی، افزایش مصرف و تغییر سبک زندگی ایجاد می‌شود. لیپ کینا[5] (۲۰۱۳) در مطالعه خود بیان کرد که در دو دهه اخیر مالکیت خانه دوم روس‌ها در فنلاند روند روبه‌رشدی داشته است. ازجمله انگیزه‌های اصلی برای مالکیت خانه دوم عبارت‌اند از: تصویر بسیار مثبت فنلاند، طبیعت دست‌نخورده و تمیز، شرایط آب‌وهوایی مشابه، چشم‌انداز دریاچه با دسترسی شخصی به ساحل دریاچه، نرخ قیمت برای خانه‌های دوم و آرامش.

1. Hjalager
2. Nouzad
3. Adamiak
4. Okuyucu & Somuncu
5. Lipkina

۳. روش‌شناسی تحقیق

این پژوهش بنا به هدف، کـاربردی و براسـاس روش و ماهیـت، توصـیفی و زمینـه‌یابی و روش گردآوری داده‌ها کتابخانـه‌ای و میـدانی اسـت. در روش میـدانی از پرسشـنامه مالکـان خانه‌های دوم و پرسشنامه کارشناسان استفاده شد. با توجه به مقیاس بزرگ محدوده مطالعـاتی که شامل ۲۲ شهرستان، ۱۳۱ دهستان، ٦١ نقطه شهری و در نهایت ۳٦۰۵ مکان و آبادی اسـت (دفتر آمار و اطلاعات و GIS استانداری مازندران، ١٤٠١)، در طرح پژوهشی انجام‌شده، استان مازندران به سه حوزه مطالعاتی شرق، مرکز و غرب و سه زیرحـوزه مطالعـاتی در بخش‌هـای ساحلی، میانی و کوهستانی تقسیم‌بندی شد که در این مقاله حوزه مطالعاتی مرکـزی در قالـب بخش ساحلی، میانی و کوهستانی بررسی شده است. حوزه مرکزی مطالعه‌شده شـامل ۵ نقطـه شهری رینه، آمل، بابلسر، محمود آباد و چمستان و ۳٤ نقطه سـکونتگاهی روسـتایی واقـع در حریم شهری یا چسبیده به آن است که با پدیده غالب خانه دوم مواجه هسـتند؛ بـرای نمونـه، وضعیت پراکنش سکونتگاهی روستایی واقع در حریم شهری آمل در شکل ۱ آمده است.



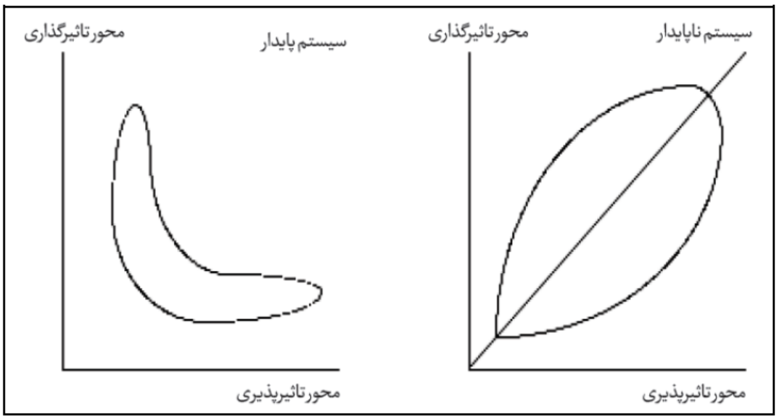
شکل ۱. وضعیت پراکنش سکونتگاهی روستایی واقع در حریم شهری آمل

مأخذ: دفتر آمار و اطلاعات و GIS استانداری مازندران و نگارنده، ۱٤۰۱

جدول ۱ ویژگی‌های سکونتگاه‌های روستایی حوزه مطالعاتی مرکزی را نشان می‌دهد. درکل در حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران، ۲۸۸٦ واحد مسکونی با عملکرد خانه دوم شناسایی شد؛ بنابراین با توضیح مذکور، به‌منظور دستیابی به داده‌های توصیفی، ۲۸۸٦ نفر از مالکان خانه‌های دوم جامعه آماری تحقیق را تشکیل دادند. حجم نمونه برای جامعه آماری مذکور که با استفاده از فرمول کوکران محاسبه شد، ۳۳۹ مورد بود. با روش نمونه‌گیری تصادفی پرسشنامه‌ها تکمیل شد. همچنین به‌منظور ورود داده‌ها به تکنیک دلفی (که پس از انجام سه مرحله اعضای پانل درباره میزان اهمیت شاخص‌ها با SD<۱ به اجماع نظر رسیدند) و نرم‌افزار میک‌مک، جامعه آماری تحقیق را کارشناسانی تشکیل دادند که در حوزه خانه‌های دوم تخصص داشتند یا در این حوزه کار کرده بودند که از سازمان‌های جهاد کشاورزی،

محیط‌زیست، استانداری و دانشگاه انتخاب شدند. بیست نفر از آن‌ها به‌صورت گلوله‌برفی انتخاب شدند. در جدول ۲ مشخصات کارشناسان ذکر شده است. ماتریس اثرات متقاطع در تحلیل میک‌مک براساس شاخص‌های آماری با دو بار چرخش داده‌ای (تأثیرگذاری و تأثیرپذیری ۱۰۰ درصد)، از مطلوبیت و بهینه‌شدگی صددرصد برخوردار بود که حاکی از روایی و پایایی زیاد پرسشنامه کارشناسان و پاسخ‌های آن بود. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از تکنیک دلفی و تحلیل میک‌مک استفاده شد. دلفی رویکرد یا روشی سیستماتیک در تحقیق برای استخراج نظرات از یک گروه متخصصان درمورد یک موضوع یا یک سؤال است و رسیدن به اجماع گروهی از طریق یک‌سری از راندهای پرسشنامه‌ای با حفظ گمنامی پاسخ دهندگان و بازخورد نظرات به اعضای پانل است (رحمانی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۵۱۷). منظور از اجماع، رسیدن به اتفاق نظر دربارۀ یک ایده و گاه تلاش برای مشخص کردن تفاوت‌ها است. آمارهای اصلی استفاده‌شده در مطالعات دلفی اندازه‌های مرکزی (میانگین، میانه و نما) و شاخص‌های پراکندگی (انحراف معیار و محدوده میان چارکی) است (رضائیان، ۱۳۹۷، ص. ۱۰۹٤). تحلیل میک‌مک که به آن تحلیل ساختاری نیز گفته می‌شود، از تکنیک‌های مهم تحلیل اثرات متقابل است. در روش میک‌مک، برای انجام مراحل پژوهش، نخست فهرستی از متغیرهای کلیدی فراهم می‌آید که می‌تواند از نظرات خبرگان یا منابع دیگر تهیه شده باشد. براساس قدرت وابستگی و نفوذ متغیرها می‌توان دستگاه مختصاتی تعریف کرد و آن را به چهار قسمت مساوی تقسیم کرد. تجزیه و تحلیل میک‌مک بر پایه قدرت نفوذ (تأثیرگذاری) و میزان وابستگی (تأثیرپذیری) هر متغیر شکل می‌گیرد و امکان بررسی بیشتر محدوده هریک از متغیرها را فراهم می‌کند. در این تحلیل متغیرها به چهار گروه خودمختار، وابسته، پیوندی (رابط) و مستقل تقسیم می‌شوند (زنگی‌آبادی و حسینی‌خواه، ۱۳۹۹، صص. ٦٦۰-٦٦١). در روش تحلیل اثرات متقاطع تحت نرم‌افزار میک‌مک، درمجموع دو نوع پراکنش به نام سیستم‌های پایدار و سیستم‌های ناپایدار تعریف شده‌اند (شکل ۲). در سیستم‌های پایدار پراکنش متغیرها به‌صورت حرف L انگلیسی است؛ یعنی برخی متغیرها دارای تأثیرگذاری زیاد و برخی دارای تأثیرپذیری زیاد هستند. در سیستم‌های پایدار، درمجموع سه دسته متغیر مشاهده‌شدنی است: الف. متغیرهای بسیار تأثیرگذار بر سیستم (عوامل کلیدی)، ب. متغیرهای

مستقل و ج. متغیرهای خروجی سیستم (متغیرهای نتیجه). در این سیستم جایگاه هریک از عوامل کاملاً مشخص و نقش آن نیز به‌وضوح قابل‌ارائه است. در سیستم‌های ناپایدار متغیرها در حول محور قطری صفحه پراکنده هستند و متغیرها در بیشتر مواقع حالت بینابینی از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری را نشان می‌دهند که ارزیابی و شناسایی عوامل کلیدی را بسیار مشکل می‌کند. در سیستم‌های ناپایدار نیز متغیرهای زیر مشاهده‌شدنی است: متغیرهای تأثیرگذار، متغیرهای دووجهی (متغیرهای ریسک و هدف)، متغیرهای تنظیمی، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجهٔ سیستم، متغیرهای مستقل (رنجبر حیدری و همکاران، ۱۳۹۵، ص. ۲۷؛ شاهیوندی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ١٤٤).



شکل ۲. شیوه توزیع متغیرها در نرم‌افزار میک‌مک

مأخذ: شاهیوندی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ١٤٥

جدول ۱. ویژگی‌های سکونتگاه‌های روستایی حوزه مطالعاتی مرکزی

مأخذ: خانه بهداشت و یافته‌های پژوهش، ١٤٠١

حوزه مطالعاتی	زیرحوزه مطالعاتی	شهر	سکونتگاه روستایی	جمعیت	خانوار	سهم هر روستا از پرسشنامه
مرکزی	ساحلی	محمودآباد	خشت سر	٢٦٥٦	۹۰۵	۹
		بابلسر	بابل پشت	١٥٣٧	۵۱۲	٢٤
			اجاکسر	۳۵۱۱	۱۱۳۵	۱۲
			علی‌آباد	۱۷۰۵	۵۹۲	۳۲

حوزه مطالعاتی	زیرحوزه مطالعاتی	شهر	سکونتگاه روستایی	جمعیت	خانوار	سهم هر روستا از پرسشنامه
			شورک	۷۲۶	۲٤۱	۲
			اناری	۱۰٦	۳٤	۲
			باقرتنگه	٦۲۱۳	۲۰۳۷	۹۳
			پایین احمدکلا	۱۳۲۳	٤۲۷	۲
	میانی	آمل	بوران	۳۲٤۵	۹۰۵	۱
			پلک سفلی	٦۹۲	۱۰۵۷	۰
			پلک علیا	٦۳۲	۲۲٤	۰
			ترک کلا	۱۳۱۲	۲۰۵	۱۲
			خاص کلا	۵٤٤	٤۲۵	۰
			درازان	۱٤۷۲	۵۰۱	۰
			درمه کلا	۲۷۵	۸۹	۰
			رشکلا	۲٦٦۹	۹۰۲	۷
			شادمحله	۱۷۰۳	۵۳۷	۰
			شادمحل	۵۸۱۸	۱۸۵۷	۲
			شرم کلا	۸۳۹	۲۷۷	۲
			قرق	۱۵٦٦	۵۱۵	۰
			کارچی کلا	۳۹۳	۱۲٤	۱
			کلاک سر	۸۸٤۳	۲۹۱۰	۰
			کنسی	۸۷۱	۲۸۱	۱۰
			محمدآباد	۲۰	۷	۲۲
			مرزانکلا	۱٤۵٦	٤۷٦	۳
			نوگردن	٤۰۲	۱۲۲	۱
			هلومسر	۹۵٦	۳۱٤	۱
		چمستان	آهودشت	۱۵۹٤	٤۹۳	۲۵
			بهدشت	۸۱	۲٤	۱
			شیخ‌علی کلا	۱٤۹	٤۸	۸
			کرات کتی	۷۱۲	۲۲۰	۲٤
	کوهستانی	رینه	امیرآباد	٦۵	۱۷	۱۳
			گرنا	۱۸٤	٦۱	۱
			آب گرم	۲۸۲	۸۳	۲۹

جدول ۲. مشخصات اعضای پانل تخصصی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱٤۰۱

سن			جنس			سطح تحصیلات			حوزه تخصصی		
	تعداد	درصد		تعداد	درصد		تعداد	درصد		تعداد	درصد
۳۱-٤۰	۳	۱۵	مرد	۱۸	۹۰	کارشناسی‌ارشد	٦	۳۰	برنامه‌ریزی شهری	٤	۲۰
٤۱-۵۰	۵	۲۵	زن	۲	۱۰	دکتری	۱٤	۷۰	کشاورزی و منابع طبیعی	۵	۲۵
۵۱-٦۰	۱۲	٦۰	--	--	--	---	--	--	محیط‌زیست	۵	۲۵
---	--	--	--	--	--	---	--	--	گردشگری	٦	۳۰

٤. مبانی نظری تحقیق

با توجه به تفاوت سبک زندگی در کشورهای مختلف، درمورد تعریف دقیق خانه دوم اتفاق‌نظر وجود ندارد (ون‌آکر[1] و همکاران، ۲۰۱٦، ص. ۲٦). اصطلاح «خانه دوم» عموماً در ادبیات به خانه‌ای مستقل، غیرمتحرک و دارای مالکیت خصوصی گفته می‌شود که برای اهداف تفریحی و فرعی استفاده می‌شود که با اهداف خانه‌های دائمی متفاوت است (نوزا[2] و همکاران ، ۲۰۱۳، ص. ۲۰). مؤسسه ابداعات اجتماعی در آمریکا، خانه‌های دوم را خانه‌هایی می‌داند که کمتر از ۹۰ روز در هر سال تقویمی اشغال می‌شود (آمار و برنجکار، ۱۳۸۸، ص. ۸). خانه‌های دوم معمولاً در حاشیه کلان‌شهرها، در مناطق ساحلی که بخش گردشگری توسعه‌یافته است، در مناطقی که نزدیک به کوه‌ها هستند و فرصت‌هایی برای پیاده‌روی یا اسکی فراهم می‌کنند و در مناطق روستایی که دارای امکانات طبیعی هستند، قرار دارند (سولاک و ترک[3]، ۲۰۲۲، ص. ۳۵).

خرید خانه‌های دوم در مناطق روستایی و حومه شهرها با انگیزه دارایی و پس‌انداز شخصی، سرمایه‌گذاری در مسکن از طریق مالکیت ملک و دلایل تفریحی انجام می‌گیرد

1. Van Acker
2. Nouza
3. Sulak & Turk

(اورسیچ[1] و همکاران، ۲۰۱٦، ص. ۸۱). همچنین تحرک فردی، پیری جمعیت و رشد طبقه متوسط، همگی به محبوبیت خانه‌های دوم به سبک غربی کمک کرده‌اند (وو و گالنت[2]، ۲۰۲۱، ص. ۳۹۱). طبق گفته کاپوک[3]، سه فرایند اجتماعی و اقتصادی باعث ایجاد خانه‌های دوم روستایی می‌شود: الف. درآمد قابل‌تصرف بیشتر، ب. اوقات‌فراغت بیشتر ناشی از کاهش ساعات کار و ج. نرخ بیشتر تحرک خودرو (حاجی میررحیمی و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۲). همچنین پدیده گریز از شهرنشینی و مهاجرت معکوس به نواحی روستایی که از اوایل دهه ۱۸۰۰ در جهان شروع شده، زمینه‌ساز افزایش این خانه‌ها در روستاها بوده است (دادورخانی و همکاران، ۱٤۰۰، ص. ۸۵۹). از پیرامون و حریم شهرها برای تأمین نیازهای شهر و به‌عنوان ابزاری برای محدودکردن ساخت‌وسازهای غیرمجاز استفاده می‌شود، اما با توجه به افزایش مداوم تقاضای زمین و از سوی دیگر محدودیت و کاهش مداوم این کالای گرانبها، اراضی حریم شهرها به یکی از مؤلفه‌های ثروت اندوزی و تشدید نابرابری‌های اجتماعی تبدیل شده است (شاهی‌دشت و همکاران، ۱٤۰۰، ص. ۲۰۱) و این امر، تضعیف اکوسیستم محیط‌زیست شهری، استفاده از اراضی پیرامون شهرها برای ساخت وسازهای مسکونی (خانه‌های دوم)، تغییر کاربری‌ها در مقیاس وسیع را در پی داشته است (خندان و سبحانی، ۱٤۰۰، ص. ۹۸).

ناحیه پیراشهری، ناحیه‌ای دینامیک از لحاظ فضایی و ساختاری است که به لحاظ فضایی، ناحیه گذاری بین زمین‌های کامل شهر بوده و ناحیه‌ای اساساً با کاربری کشاورزی است. ناحیه پیراشهری، قلمروی با تغییر ساختاری–اجتماعی است که به‌واسطه فشار بر منابع طبیعی و فرصت‌های بازار کار دارای الگوی متغیر کاربری زمین است (فتحی و همکاران، ۱۳۹٦، ص. ۲۲۰). در دهه‌های ۱۹٦۰ و ۱۹۷۰ در آمریکا و اروپای غربی، تغییر مکان و جابه‌جایی خدمات و صنعت به نواحی روستایی، توسعهٔ کشاورزی پاره‌وقت، مهاجرت به‌دلیل بازنشستگی و شکل‌گیری خانه‌های دوم، ازجمله اشکال تحولات در مناطق پیراشهری محسوب می‌شد (رفیعی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۳٦). خانه‌های دوم نه تنها یک منبع تفریحی، بلکه یک شیء برای سرمایه‌گذاری هستند؛ مثلاً در دانمارک خانه‌های دوم قبلاً از نظر اقتصادی اهمیت

1. Ursić
2. Wu & Gallent
3. Coppock

حاشیه‌ای داشتند، اما اکنون بیش از هر زمان دیگری موضوع سرمایه‌گذاری و اجـزای درخـور توجه در بازار املاک هسـتند؛ همچنـین بـا اشـاره بـه پتانسـیل‌های اقتصـادی در گردشـگری، موردپذیرش و حمایت استراتژی‌های دولتـی و محلـی قـرار گرفته‌انـد (هالـاگر[1] و همکـاران، ۲۰۲۲، ص. ۲). در چین نیز از اواخر دهه ۱۹۸۰، مالکیت خانه و در کنار آن پدیـده خانــه‌های دوم به‌سرعت افزایش یافته است. حدود ۲۰ درصد از خانوارهای شـهری در چـین خانـه دوم دارند. خانه‌های دوم بیشتر در شهرهای بـزرگ و در حومـه منـاطق شـهری به‌شـدت متـداول هستند و معمولاً در مجاورت نسبی خانه‌های اولیـه قـرار دارنـد (لـی و فـن[2]، ۲۰۲۰، ص. ۱). حدود ٤۰ درصد از خانواده‌های نروژی به خانه‌های دومی دسترسـی دارنـد کـه یـا خودشـان دارند یا از طریق خانواده، دوستان و سایر روابط به آن دسترسی دارند. ۷۰ درصد از خانــه‌های دوم نروژی‌ها در فاصله بیش از یک ساعت رانندگی از آدرس خانـه اصـلی کـاربر در حومـه شهرها و ۲۸ درصد بیش از سه ساعت رانندگی دورتر قرار دارند (نـاس[3] و همکـاران، ۲۰۱۹، ص. ۲). از زمان مطالعه کاپوک در سال ۱۹۷۷ درمورد تـأثیرات خانــه‌های دوم، ایـن موضـوع همچنان توجه جغرافی‌دانان و سایر دانشمندان علوم اجتماعی را به خود جلب کـرده اسـت و دیدگاه‌ها و رویکردهای رشته‌ای زیادی ازجمله دیدگاه‌های برنامه‌ریزی را ایجـاد کـرده اسـت (موول[4] و همکاران، ۲۰۲۰، ص. ٧٤). به گفته مولر، بیشتر تحقیقات درمـورد خانــه‌های دوم از دهه ۱۹۹۰ بـه‌طور گسـترده در زمینـه مطالعـات گردشـگری و بـه‌طور خـاص در چـارچوب به‌اصطلاح پارادایم تحرکات جدید، بوده است (مولر، ۲۰۱۱، ص. ۱۳۷).

شکل‌گیری خانه‌های دوم معمولاً به سه شیوهٔ متفـاوت صـورت گرفتـه اسـت: روش اول، تبدیل مسکن‌های دائمی روستایی در روستاها به خانه‌های دوم است. این شیوه در اروپا رواج بیشـتری در مقایسـه بـا آمریکـای شـمالی دارد؛ شـیوهٔ دوم سـاخت خانــه‌های دوم در قطعـه زمین‌های تملک‌شدهٔ افراد به‌صورت خصوصـی اسـت کـه در اروپـا بـه‌دلیـل محـدودیت‌های ساخت‌وساز و کمبود زمین این شیوه رواج کمتری در مقایسه با آمریکای شـمالی دارد؛ شـیوهٔ

1. Hjalager
2. Li & Fan
3. Næss
4. Mowl

سوم، ساخت خانه‌های دوم به‌وسیله شرکت‌های توسعه است که در دوره‌ها و مناطقی که تقاضا زیاد بوده، این شیوه توانسته است نیازها را پاسخ دهد (عنابستانی، ۱۳۸۹، ص. ۱۰٤). در ایران نیز هم‌زمان با وقوع تحولات ساختاری در زمینه گردشگری و به‌ویژه رواج گردشگری در نواحی روستایی پیرامون شهرهای بزرگ، احداث خانه‌های دوم یا خانه‌های تعطیلات با اهدف گذران اوقات‌فراغت رشد چشمگیری داشته است و سابقه شکل‌گیری این پدیده به‌طور مشخص به دوران قاجار بازمی‌گردد (دادورخانی و همکاران، ۱٤۰۰، ص. ۸٥٦). در ایران تاریخچه شکل‌گیری این پدیده عمری بیش از چند دهه ندارد، اما گرایش شهروندان برای شکل‌گیری این گونه مکان‌ها ایجاب می‌کند که هدایت و ساماندهی فضایی آن‌ها مدنظر قرار گیرد (قدیری معصوم و همکاران، ۱۳۹٥، ص. ۱۰۸). به‌طورکلی، توسعه خانه‌های دوم روستایی به برنامه‌ریزی مناسب نیاز دارد و عوامل اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و فیزیکی آن نیز به توجه کافی نیاز دارند؛ در غیر این صورت می‌تواند اثرات منفی زیادی داشته باشد (بارنت[1]، ۲۰۱٤، ص. ۱۱). مطالعات گذشته صرفاً به بررسی آثار و پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی به‌شکل گسترده و به عوامل ایجاد خانه‌های دوم به‌صورت کم‌رنگ‌تر پرداخته‌اند، اما در تحقیق حاضر برخلاف مطالعات گذشته، تلاش شده است تا به شناسایی پیشران‌های مؤثر در شکل‌گیری خانه‌های دوم با مداخله نظرات کارشناسان و متخصصان شاغل در محدوده موردمطالعه (که دانش و آگاهی کامل دربارهٔ موضوع داشتند و همچنین دارای سابقه خدمت در این حوزه بودند) با استفاده از تحلیل میک‌مک بپردازد.

1. Barnett

۵. یافته‌های تحقیق

۵. ۱. شناسایی میزان شکل‌گیری خانه‌های دوم در محدوده موردمطالعه

در حوزه مرکزی استان مازندران، درمجموع، ۲۸۸۶ واحد مسکونی با عملکرد خانه دوم شناسایی شد که از این تعداد، حدود ۲۳۲۵ واحد (۸۰/۶ درصد) در درون بافت و ۵۶۱ واحد (۱۹/۴ درصد) در خارج از بافت قانونی روستاها بودند. براساس استعلام از دهیاران، تاکنون اقداماتی (اقدام برای تخریب، اقدام به‌منظور الحاق به بافت) برای مواجهه با ساخت خانه‌های دوم خارج از محدوده قانونی روستا صورت گرفته است که میزان برخوردهای صورت‌گرفته بسیار ناچیز است که کافی و بازدارنده نیست و نیازمند اتخاذ تصمیمات فوری، قاطع و جامع است. جدول ۳ میزان شکل‌گیری خانه‌های دوم را در زیرحوزه‌های مطالعاتی ساحلی، میانی و کوهستانی حوزه مرکزی نشان می‌دهد؛ بنابراین بیشترین سهم خانه‌های دوم با ۵۲ درصد به زیرحوزه ساحلی مربوط است.

جدول ۳. میزان شکل‌گیری خانه‌های دوم در زیرحوزه‌های مطالعاتی ساحلی، میانی و کوهستانی حوزه مرکزی استان مازندران

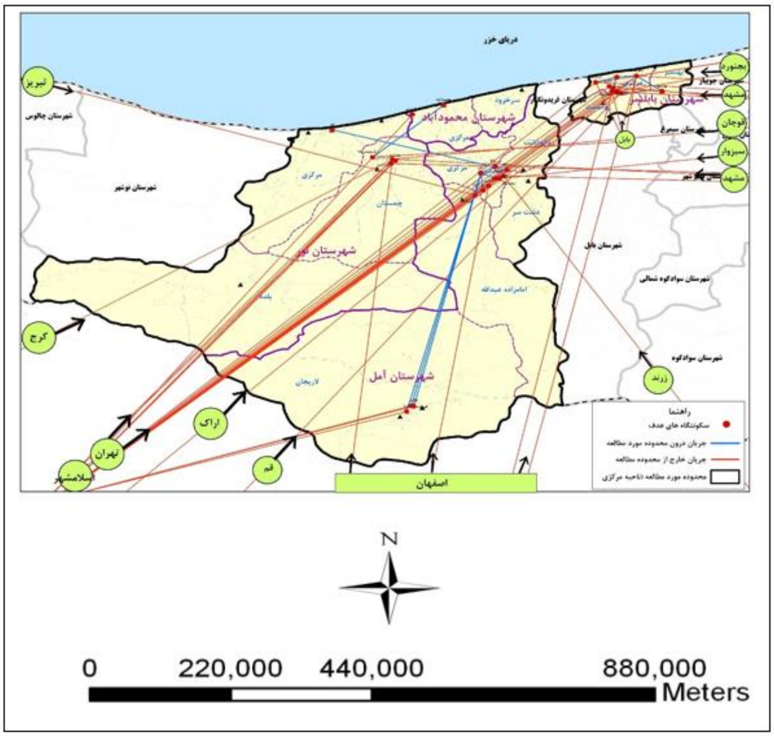
مأخذ: دهیاری، یافته‌های پژوهش و محاسبات نگارنده، ۱۴۰۱

نمو	تعداد کل واحدهای مسکونی ساخته‌شده	تعداد کل خانه‌های دوم ساخته‌شده	
		داخل بافت روستا	خارج از محدوده قانونی روستا
ساحلی	۹۷۶۸	۱۳۴۸	۱۵۰
میانی	۱۰۴۸۱	۷۱۲	۳۰۹
کوهستانی	۷۹۸	۲۶۵	۱۰۲
کل	۲۱۰۴۷	۲۳۲۵	۵۶۱

۵. ۲. شناسایی مبدأ جریان‌های ورودی مالکان خانه‌های دوم

براساس پرسشنامه تکمیل‌شده توسط مالکان خانه‌های دوم، مبدأ حرکت آنان در سه دسته کلی، از تهران و شهرهای اطراف آن، از شهرهای استان مازندران به‌ویژه شهرهای اطراف

سکونتگاه‌های روستایی و از سایر کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ کشور، تفکیک‌شدنی است؛ بر این اساس، در زیرحوزه مطالعاتی ساحلی و میانی، ٦٥ درصد از مالکان خانه‌های دوم از تهران و شهرهای اطراف آن، ۲۵ درصد از شهرهای استان مازندران (بابل، بابلسر، بهنمیر، آمل، نور و محمودآباد) و ۱۰ درصد از سایر شهرهای کشور (مشهد، بجنورد، سبزوار، قوچان، اصفهان، اراک، قم، کرج) و در زیرحوزه مطالعاتی کوهستانی به‌ویژه روستای آب گرم، ۸۰ درصد از مالکان خانه‌های دوم از شهر آمل و ۲۰ درصد از تهران به این سکونتگاه‌ها مراجعه کرده‌اند (شکل ۳). نکته مهم دیگر این است که در برخی روستاها نظیر آب گرم، تنوع جغرافیایی خوش‌نشینان محدود است و در برخی دیگر از روستاها نظیر آهودشت، باقرتنگه، کرات کتی و شیخ‌علی کلا، تنوع و ناهمگونی زیادی بین خوش‌نشینان از لحاظ مبدأ مهاجرت به چشم می‌خورد. در زیرحوزه مطالعاتی ساحلی و میانی، ٤٨ درصد مالکان در کمتر از ۳۰ روز، ۳۵ درصد بین ۳۰ تا ۹۰ روز و ۱۷ درصد بیش از ۹۰ روز و غالباً در تمام فصول سال و در زیرحوزه مطالعاتی کوهستانی، ۸۷ درصد مالکان در کمتر از ۳۰ روز، ۸ درصد بین ۳۰ تا ۹۰ روز و ۵ درصد بیش از ۹۰ روز و غالباً در فصل بهار و تابستان، در خانه‌های دوم اسکان دارند.



شکل ۳. جریان ورود مالکان خانه‌های دوم به سکونتگاه‌های روستایی حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱٤۰۱

۵. ۳. شناسایی جریان‌های خروجی مالکان خانه‌های دوم

مالکان خانه‌های دوم در طول مدت اقامت خود در سکونتگاه‌های بررسی‌شده، عموماً مایحتاج روزانه خود را با مراجعه به شهر مقصد، سکونتگاه روستایی مقصد و شهر و روستای همجوار تأمین می‌کنند. این مراجعات موجب شکل‌گیری جریانات فضایی در حوزه‌های مطالعاتی می‌شود. براساس پرسشنامه تکمیل‌شده توسط مالکان خانه‌های دوم در حوزه مطالعاتی مرکزی، ۲۲ درصد از مالکان خانه‌های دوم مایحتاج روزانه خود را از شهر مقصد (بابلسر، آمل، رینه، چمستان و محمودآباد)، ۲۳ درصد از سکونتگاه روستایی که در آن خانه

دوم دارند و ۵۵ درصد از شهر و روستاهای همجوار (به‌ویژه تأمین محصولات غـذایی محلـی متنوع) تأمین می‌کنند (شکل ٤).



شکل ٤. نمودار نحوه تأمین مایحتاج روزانه مالکان خانه‌های دوم در مدت‌زمان اقامت در سکونتگاه‌های موردمطالعه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ١٤٠١

٥. ٤. شناسایی پیشران‌های شکل‌گیری خانه‌های دوم در حوزه مرکزی اسـتان مازنـدران بـا کـاربرد تکنیک دلفی

در این پژوهش ابتدا براساس نظرات اعضای پانل تخصصی پس از رسـیدن بـه اجمـاع بـا کاربرد تکنیـک دلفـی، درمجمـوع، ۱۹ پیشـران در شـکل‌گیری خانـه‌های دوم در حوزه‌هـای مطالعاتی مرکزی استان مازندران شناسایی شد (جدول ٤).

جدول ٤. پیشران‌های شکل‌گیری خانه‌های دوم با علائم اختصاری آن در حوزه‌های مرکزی استان مازندران

مأخذ: یافته‌های پژوهش و محاسبات نگارنده، ١٤٠١

پیشران	میانگین	انحراف معیار	علامت اختصاری
تفکیک اراضی در اثر قانون ارث	٤/٥٠	٠/٥١٤	C01
سوداگری مشاوران املاک	٤/٥٥	٠/٥١١	C02
تبعیت از مدرفتاری	٤/٦١	٠/٥٠١	C03

پیشران	میانگین	انحراف معیار	علامت اختصاری
رفاه اقتصادی	٤/٥٥	۰/٥۱۱	C04
ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز در مناطق پیراشهری	٤/٥۰	۰/٥۱٤	C05
تغییر الگوی گذران اوقات‌فراغت	٤/۹٤	۰/۲۳٥	C06
خشکسالی و کم‌آبی	٤/٥٥	۰/٥۱۱	C07
گریز از زندگی شهری	٤/۷۲	./٤٦۰	C08
حس تعلق	٤/٦٦	./٤۸٥	C09
رفاه‌طلبی و تغییر سبک زندگی روستاییان	٤/۸۸	۰/۳۲۳	C10
اختلاف قیمت زمین و ساختمان در روستاها با کلان‌شهرها	٤/٦٦	۰/٤۸٥	C11
ضعف سیستم مالیات بر املاک	٤/٥۰	۰/٥۱٤	C12
مالکیت اتومبیل و کاهش زمان سفر	٤/٦۱	۰/٥۰۱	C13
کالایی شدن زمین و ساختمان	٤/٦٦	۰/٤۸٥	C14
به‌صرفه‌نبودن فعالیت کشاورزی	٤/٥٥	۰/٥۱	C15
زیرساخت و خدمات رفاه عمومی در روستا	٤/٥٥	۰/٥۱	C16
بحران‌های آب‌وهوایی (آلودگی) کلان‌شهرها	٤/٦٦	۰/٤۸	C17
جاذبه‌های محیط طبیعی	٤/۸۳	۰/۳۸	C18
انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی	٤/۸۸	۰/٤۸	C19

٥. ٥. پیاده سازی تحلیل میک‌مک

٥. ٥. ۱. تشکیل ماتریس اثرات متقاطع

پس از شناسایی پیشران‌ها، ماتریس اثرات متقاطع با ابعاد ۱۹*۱۹ تشکیل شد و برای پردازش داده‌ها وارد نرم‌افزار میک‌مک شد. روابط بین متغیرها براساس نظرات اعضای پانل تخصصی، برحسب میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آن‌ها از صفر تا ۳ امتیازدهی شد. طبق جدول ٥، درجه پرشدگی ماتریس ۷۸/۱ درصد است که نشان از نبود پیوستگی و تأثیرگذاری کم متغیرها بر همدیگر است. از طرف دیگر، ماتریس براساس شاخص‌های آماری با ۲ بار چرخش داده‌ای از مطلوبیت و بهینه‌شدگی ۱۰۰ درصد برخوردار است که حاکی از روایی زیاد پرسشنامه و پاسخ‌های آن است (جدول ٦). از مجموع روابط ارزیابی‌شدنی در ماتریس، امتیاز ۷۹ رابطه عدد صفر (عوامل بر همدیگر تأثیر نداشته‌اند یا از همدیگر تأثیر نپذیرفته‌اند)، ٥۸

رابطه عدد ۱ (عوامل تأثیر کمی بر داشته‌اند)، ۹۹ رابطه عدد ۲ (عوامل رابطـه تأثیرگـذار نسـبتاً قوی داشته‌اند) و ٦١ رابطه عدد ۳ (روابط عامل‌های کلیدی بسیاری اسـت و از تأثیرگـذاری و تأثیرپذیری بسیاری برخوردار است) بوده است.

جدول ۵. مشخصات کلی ماتریس اثرات متقاطع

مأخذ: یافته‌های پژوهش و محاسبات نگارنده، ۱٤۰۱

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفر	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	جمع	درصد پرشدگی
مقدار	۱۹*۱۹	۲	۷۹	۵۸	۹۹	٦۱	۲۸۲	۷۸/۱

جدول ٦. درجه مطلوبیت و بهینه شدگی ماتریس اثرات متقاطع

مأخذ: یافته‌های پژوهش و محاسبات نگارنده، ۱٤۰۱

چرخش	تأثیرگذاری	تأثیرپذیری
۱	۹۵	۹۳
۲	۱۰۰	۱۰۰

۵. ۵. ۲. تحلیل پلان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها

با توجه به توضیح ارائه‌شده مربوط به شکل ۲ که در قسـمت روش تحقیـق آمـده اسـت، وضعیت صفحه پراکندگی پیشران‌های مؤثر در شکل‌گیری خانه‌های دوم در نواحی پیراشـهری در ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران، بیان‌کننده وضعیت ناپایداری سیستم است؛ به‌طوری که بیشتر پیشران‌ها حول محور قطری نمودار پراکنده شده‌اند و به غیر از چنـد عامـل محـدود تأثیرگذار در سیستم، بقیهٔ متغیرها از وضعیت تقریباً مشابهی نسـبت بـه همـدیگر برخوردارنـد (شکل ۵).



شکل ۵. نحوه پراکنش پیشران‌های مؤثر در شکل‌گیری خانه‌های دوم در در نواحی پیراشهری در ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران در صفحه پراکندگی

مأخذ: محاسبات نگارنده در نرم‌افزار میک‌مک، ۱٤۰۱

در تحلیل صفحه پراکندگی متغیرها که در شکل ۵ آمده است، می‌توان چهار دسته از متغیرها را در سیستم شناسایی کرد که عبارت‌اند از:

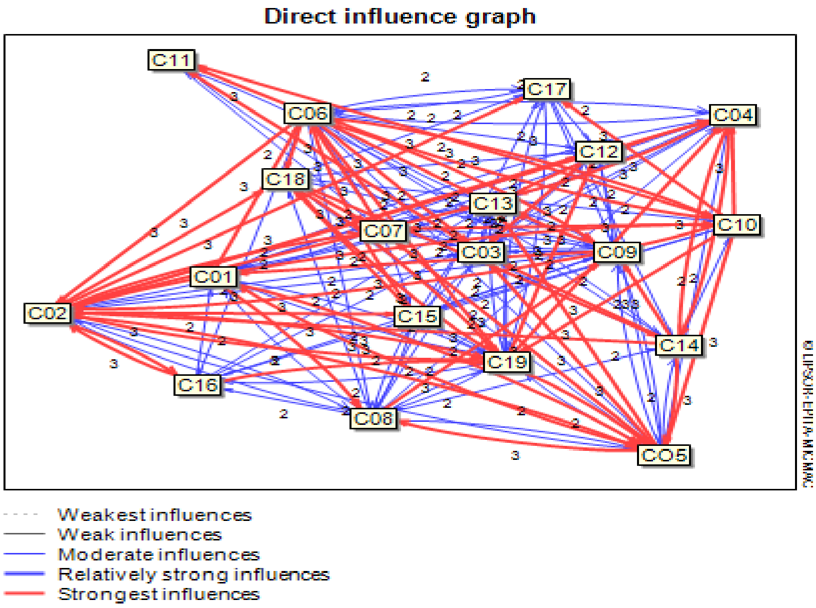
-متغیرهای دووجهی (ناحیه ۱): این متغیرها با قرارگیری در قسمت شمال شرقی نمودار، دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری زیاد هستند؛ بنابراین پیشران‌های کلیدی محسوب می‌شوند؛ زیرا هم کنترل‌شدنی‌اند و هم بر پویایی و تغییر سیستم تأثیرگذار هستند و عبارت‌اند از: سوداگری مشاوران املاک، ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز در مناطق پیراشهری، تفکیک اراضی در اثر قانون ارث و انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی که متغیرهای استراتژیک

هستند؛ زیرا هم قابلیت کنترل توسط سیستم مدیریتی را دارند و هم بر سیستم تأثیرگذاری پذیرفتنی دارند. درواقع، هرچه از ابتدای ناحیه ۳ به انتهای ناحیه ۳ حرکت کنیم، بر اهمیت و استراتژیک بودن این متغیرها افزوده می‌شود؛

– متغیرهای تأثیرگذار (ناحیه ۲): این متغیرها با قرارگیری در قسمت شمال غربی نمودار، دارای تأثیرگذاری زیاد و تأثیرپذیری کم هستند. تغییر الگوی گذران اوقات‌فراغت، رفاه‌طلبی و تغییر سبک زندگی روستاییان، کالایی شدن زمین و ساختمان، گریز از زندگی شهری و جاذبه‌های محیط طبیعی در این ناحیه قرار دارند. این متغیرها بحرانی‌ترین مؤلفه‌ها هستند؛ زیرا تغییرات سیستم به آن‌ها وابسته است و عموماً توسط سیستم کنترل‌شدنی و تغییرکردنی نیستند؛

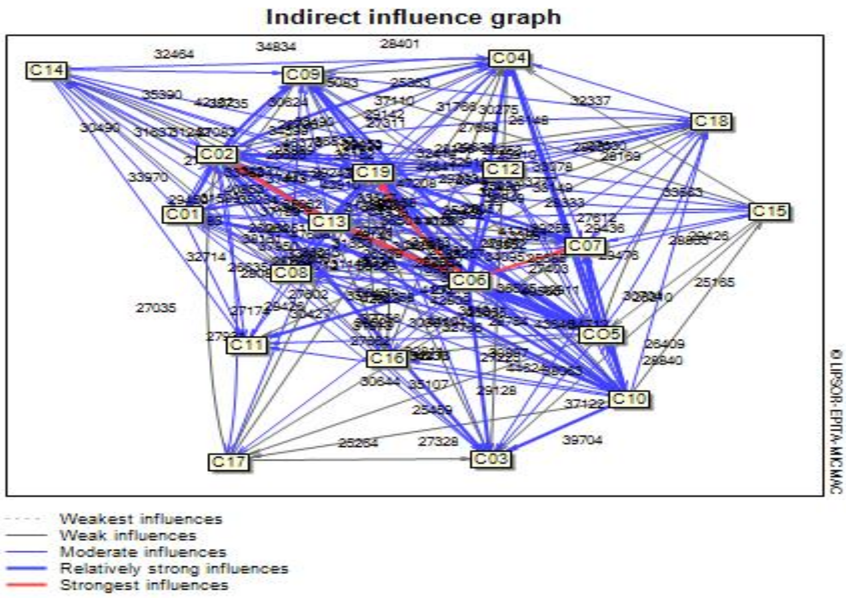
– متغیرهای مستقل (ناحیه ۳): این متغیرها با قرارگیری در قسمت جنوب غربی نمودار، دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری کم و اصولاً فاقد نقش مهم و کلیدی هستند و عبارت‌اند از: به‌صرفه‌نبودن فعالیت کشاورزی، زیرساخت و خدمات رفاه عمومی در روستا، بحران‌های آب‌وهوایی (آلودگی) کلان‌شهرها؛

– متغیرهای وابسته (ناحیه ٤): این متغیرها با قرارگیری در قسمت جنوب شرقی نمودار، دارای تأثیرگذاری کم و تأثیرپذیری زیاد هستند و عبارت‌اند از: اختلاف قیمت زمین و ساختمان در روستاها با کلان‌شهرها، تبعیت از مدرفتاری، خشکسالی و کم‌آبی، حس تعلق، رفاه اقتصادی، مالکیت اتومبیل و کاهش زمان سفر، ضعف سیستم مالیات بر املاک. شکل ٦، نمایش گرافیکی اثرگذاری مستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل و شکل ۷، نمایش گرافیکی اثرگذاری غیرمستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل را نشان می‌دهند.



شکل ٦. نمایش گرافیکی اثرگذاری مستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل

مأخذ: محاسبات نگارنده در نرم‌افزار میک‌مک، ۱٤۰۱



شکل ۷. نمایش گرافیکی اثرگذاری غیرمستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل

مأخذ: محاسبات نگارنده در نرم‌افزار میک‌مک، ۱٤۰۱

متغیرهای بررسی‌شده براساس ماتریس اثرات متقاطع دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متفاوتی است. شکل‌های ٦ و ۷ نشان‌دهنده روابط بین متغیرها هستند؛ یعنی میزان تأثیرگذاری متغیرها بر یکدیگر مشخص شده است؛ بر این اساس، تأثیرگذاری متغیرها بر یکدیگر از حالت بسیار ضعیف تا بسیار قوی درجه‌بندی شده است. خطوط قرمز نشان‌دهنده تأثیرگذاری بسیار قوی متغیرها بر یکدیگر و خطوط آبی نیز براساس قطر خطوط بیانگر تأثیرگذاری متوسط یا نسبتاً قوی بین متغیرها هستند. جهت فلش‌ها نیز نشان می‌دهد که کدام متغیر بر دیگری تأثیر دارد؛ به‌عنوان‌مثال، به‌صرفه‌نبودن فعالیت‌های کشاورزی رابطه‌ای دوسویه با تغییر سبک زندگی روستاییان و رفاه‌طلبی دارد؛ به‌طوری‌که هر دو پیشران بر یکدیگر تأثیر قوی می‌گذارند.

٦. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

ساخت خانه‌های دوم در حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران و در زیرحوزه‌های ساحلی، میانی و کوهستانی آن از دهه ۷۰ آغاز شده است. زیرحوزه ساحلی، به‌ویژه سکونتگاه‌های مطالعه‌شده در حریم شهر بابلسر، از لحاظ ساخت خانه‌های دوم سابقه بیشتری دارد. مطالعات نشان داد که در ابتدا ساخت خانه‌های دوم در زیرحوزه‌های ساحلی و نزدیک به دریا دارای ارجحیت بوده، اما رفته‌رفته با گرم‌تر شدن هوا در دهه‌های اخیر گرایش خوش‌نشینان به سمت مناطق کوهستانی بیشتر شده است که با نتایج تحقیق مهدی‌پور و همکاران (١٤٠١) همسوست. آن‌ها بیان کردند که زیاد شدن ارزش زمین‌های روستایی در نواحی ساحلی طی دو دهه گذشته به‌دلیل هجوم گردشگران و نزدیکی نواحی روستایی واقع در مناطق کوهپایه‌ای و کوهستانی به شهر لاهیجان موجب گسترش خانه‌های دوم طی دو دهه اخیر شده است. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد، رشد شتابان ساخت خانه‌های دوم در این زیرحوزه مطالعاتی در بازه زمانی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ رشد شتابانی داشته است (علی‌پور و همکاران، ۱۳۹۸، ص. ۵۱؛ دفتر امور شهری و شوراهای استانداری مازندران، ١٤٠١) و این روند در دهه‌های اخیر به دلایلی چون تغییر الگوی گذران اوقات‌فراغت، بحران‌های آب‌وهوایی شهرها و جاذبه‌های طبیعی با روند افزایشی همچنان ادامه دارد. در نتایج مطالعات

محققانی نظیر چناری و موسوی (۱٤۰۰)، عنابستانی (۱۳۸۹)، آمار و برنجکار (۱۳۸۸)، اوکیوکو وسامانکو (۲۰۱٦) و لیپ کینا (۲۰۱۳) وضعیت اقلیمی و جغرافیایی و در پژوهش محمدی و میرتقیان رودسری (۱۳۹٦) افزایش اوقات‌فراغت ازجمله عوامل گسترش خانه‌های دوم ذکر شده است.

بیشتر نویسندگان توافق دارند که افزایش اوقات‌فراغت، آب‌وهوای مناسب، گسترش آلاینده‌های گوناگون زیست‌محیطی در شهرها، بورس‌بازی حاصل از رونق بازار زمین و مسکن، قیمت مناسب مسکن، بهره‌مندی از خدمات سلامتی، جذابیت آب‌وهوای دریا و طبیعت، جذابیت تفریحی، دلایل خانوادگی و شخصی، دلایل اقتصادی و طبیعت دست‌نخورده و تمیز، ازجمله عوامل شکل‌گیری خانه‌های دوم هستند (محمدی و میرتقیان رودسری، ۱۳۹٦؛ عنابستانی، ۱۳۸۹؛ انگورن و بیگیت کاچماز، ۲۰۲۲؛ اوکیوکو و سامانکو، ۲۰۱٦؛ لیپ‌کینا، ۲۰۱۳).

نتایج تحقیق بیانگر آن است که در حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران در بین ۱۹ پیشران شناسایی‌شده با کاربرد تکنیک دلفی، چهار شاخص سوداگری مشاوران املاک، ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز در مناطق پیراشهری، تفکیک اراضی در اثر قانون ارث و انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی به‌عنوان پیشران‌های کلیدی در شکل‌گیری خانه‌های دوم محسوب می‌شوند، زیرا با تدوین برنامه دقیق و جامع هم کنترل‌شدنی‌اند و هم بر پویایی و تغییر سیستم تأثیرگذار هستند. نتایج این تحقیق می‌تواند در ارگان‌هایی نظیر سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، سازمان حفاظت محیط‌زیست، استانداری، فرمانداری، شهرداری‌ها، بخش داری ها و دهیاری‌ها قابل‌استفاده باشد و جهت‌گیری هدایت‌شده، برنامه‌ریزی‌شده و منطقی را برای شکل‌گیری خانه‌های دوم نشان دهد. گفتنی است که وجود دموکراسی اداری در گردآوری داده‌های اسنادی، همکاری نکردن برخی از مالکان خانه‌های دوم در تکمیل پرسشنامه، گستردگی قلمرو مطالعه در سه زیرحوزه ساحلی، میانی و کوهستانی که مستلزم صرف زمان و هزینه بود، ازجمله محدودیت‌های تحقیق بود. پایان پیشنهادهای ذیل برای مدیریت خردمندانه شکل‌گیری خانه‌های دوم ارائه می‌شود:

-مقابله با سوداگری مشاوران املاک از طریق اعمال نظارت دقیق و مستمر بر نحوه عملکرد مشاوران املاک از سوی مراجع نظارتی، استفاده هوشمندانه از ابزارهای مالیاتی برای جلوگیری از سوداگری افسارگسیخته، عمل و اجرای قاطعانه به قوانین مصوب مالیاتی و اخذ مالیات ملکی سالانه؛

-احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی و برخورد قاطع با متخلفان، اعمال دقیق مفاد کمیسیون ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها درصورتی‌که به تخریب ساخت‌وسازهای غیرمجاز رأی می‌دهد و اصلاح این قوانین درباره رأی به جریمه نقدی؛ زیرا رأی به جریمه نقدی یا موافقت با تغییر کاریری زمینه رونق خانه‌های دوم و تخریب اراضی به‌خصوص اراضی زراعی و باغی را فراهم می‌کند. همچنین هماهنگی شهرداری‌ها، دهیاری‌ها با سازمان جهاد کشاورزی در زمینه دریافت مجوز تغییر کاربری با نگاه به طرح‌ها و مصوبات بالادستی مانند مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صورت گیرد؛

-اصلاح قانون ارث بستر کوچک شدن اراضی را فراهم می‌آورد و به دنبال آن بازدهی و سودآوری کم در اراضی تقطیع‌شده، فروش و حضور سوداگران زمین را برای واگذاری به‌منظور شکل‌گیری خانه‌های دوم موجب می‌شود؛ بنابراین پیشنهاد می‌شود، نیابت مالکیت اراضی به مراجع داده شود و در قالب نظام بهره‌برداری یا کشاورزی قراردادی یا هر شکل حقوقی دیگری که قانون‌گذار یا دولت تعیین می‌کند، انتفاع آن به وراث برسد. در این صورت یکپارچه‌سازی اراضی محقق می‌شود؛ بدون آن که به حقوق وراث خدشه‌ای وارد شود؛

-به‌منظور جلوگیری از انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی، ضروری است با توجه به پتانسیل نواحی پیرامون شهرها و روستاها در استان مازندران در هر سه بخش ساحلی، میانی و کوهستانی در ابعاد مختلف کشاورزی و گردشگری، به تدوین برنامه مناسبی برای رونق تولیدات بخش کشاورزی و صنایع وابسته و گردشگری اقدام شود تا فضای تولید به فضای مصرف تبدیل نشود و راه را به‌منظور ایجاد منابع درآمد پایدار برای روستاها از طریق دریافت عوارض تخلفات ساختمانی که گاهی ناشی از ساخت‌وسازهای غیرمجاز در اراضی باغی و زراعی بلافصل روستاها است، فراهم نکنند.

تشکر و قدردانی

نتایج ارائه‌شده در این مقاله مستخرج از طرح پژوهشی استانداری مازندران با عنوان «آسیب‌شناسی شکل‌گیری خانه‌های دوم در مناطق شهری و پیراشهری استان مازندران و ارائه راهکارها برای ساماندهی آن» مصوب شورای عالی عتف با کد رهگیری ۲۱٤٤۹٦– ۱۵۸۳۸ سامانه سمات است که توسط دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری انجام شده است. از حمایت‌های معنوی و مالی استانداری مازندران، معاونت توسعه مدیریت و منابع استانداری و دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری کمال تشکر و قدردانی خود را اعلام می‌دارم.

کتابنامه

۱. ایزدی، ح.، و صلح‌جو، م. (۱۳۹۷). بررسی علل و پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه‌های کلان‌شهرها؛ مورد پژوهی: شهر مشهد. *برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۸*(۳۱)، ۱۲۹–۱۵۲.
۲. آمار، ت.، و برنجکار ا. (۱۳۸۸). تحلیل جغرافیایی گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان بندرانزلی بعد از انقلاب اسلامی. چشم *انداز جغرافیایی، ٤*(۹)، ۷–۲۵.
۳. خندان، م.، سبحانی، ن. (۱٤۰۰). تحلیلی بر وضعیت حریم و چالش‌های آن در نواحی پیراشهری تهران. *توسعه فضاهای پیراشهری،* ۳(۵)، ۹۷–۱۱۲.
٤. دادورخانی، ف.، محمودی چناری، ح.، و موسوی، س. س. (۱٤۰۰). ارزیابی اثرات محیطی خانه‌های دوم گردشگری؛ مطالعه موردی: دهستان رودبار قصران شهرستان شمیرانات استان تهران. مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، *۱۷* (۵۷)، ۸۷۳–۸۵۵.
۵. دفتر امور شهری و شوراهای استانداری مازندران. (۱٤۰۱). بازیابی از https://ostan-mz.ir/shahri
٦. دفتر آمار و اطلاعات و GIS استانداری مازندران. (۱٤۰۱). بازیابی از https://ostan-mz.ir
۷. رحمانی، ع.، وزیری نژاد، ر.، احمدی نیا، ح.، و رضائیان، م. (۱۳۹۹). مبانی روش شناختی و کاربردهای روش دلفی: یک مرور روایی. *مجله دانشگاه علوم پزشکی رفسنجان، ۱۹*(۵)، ۵۱۵–۵۳۸.
۸. رضائیان، م. (۱۳۹۷). آشنایی با روش دلفی. *مجله دانشگاه علوم پزشکی رفسنجان، ۱۷*(۱۲)، ۱۰۹۳–۱۰۹٤.

۹. رفیعی، م.، خطیبی، س.م.، و داودپور، ز. (۱۳۹۹). تبیین مفهوم پیراشهری و عوامل مؤثر در ایجاد و توسعهٔ آن. *باغ نظر*، *۱۷*(۹۲)، ۲۹–۵۰.

۱۰. رنجبر حیدری، و.، قربانی، ا.، سیمبر، ر.، و حاجیانی، ا. (۱۳۹۵). شناسایی و تبیین عوامل و پیشران‌های مؤثر بر روابط ایران و شورای همکاری خلیج فارس در افق ده ساله با بهره‌گیری از روش میک‌مک. *آینده‌پژوهی دفاعی*، *۱*(۲)، ۷–۳٦.

۱۱. زنگی‌آبادی، ع.، و حسینی‌خواه، ح. (۱۳۹۹). برنامه‌ریزی توسعهٔ منطقه‌ای بر پایهٔ روش آینده پژوهی تحلیل اثرات متقاطع و سناریونویسی سایب؛ مطالعهٔ موردی: استان کهگیلویه و بویراحمد. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، *۵۲*(۲)، ٦۵۷–٦۷٤.

۱۲. سعیدی، ع.، و سلطانی مقدس، ر. (۱۳۹۲). نقش خانه‌های دوم در گردشگری و جریان سرمایه در نواحی روستایی (مورد: ناحیه بینالود خراسان رضوی). *جغرافیا*، *۱۱*(۳٦)، ۳۳–۵۳.

۱۳. شاهی دشت، غ.، سرور، ر.، و مدیری، م. (۱٤۰۰). واکاوی نظام تحولات و چالش‌ها در فضاهای پیراکلانشهری؛ مورد: کلان‌شهر مشهد. *توسعه فضاهای پیراشهری*، *۳*(۵)، ۱۹۹–۲۲۱.

۱٤. شاهیوندی، ا.، قاسمی، م.، و راست‌قلم، ن. (۱۳۹۹). آینده نگاری تاب آوری مسکن در منطقهٔ ۸ اصفهان با استفاده از روش تلفیقی سناریوپردازی و تحلیل اثرات متقاطع. *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، *۷*(۲۲)، ۱۳۱–۱۵۳.

۱۵. علی پور، ح.، براری، م.، و سبحانی، ن. (۱۳۹۸). بازتاب گسترش خانه‌های دوم در فضاهای پیراشهری استان مازندران. *توسعه فضاهای شهری*، ۱(۲)، ٤۷–۵۸.

۱٦. عنابستانی، ع. ا. (۱۳۸۹). فرایند شکل‌گیری خانه‌های دوم روستا و عوامل مؤثر بر آن (مطالعه موردی: روستاهای ییلاقی غرب مشهد). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، *٤۲*(۷۳)، ۱۰۳–۱۱۷.

۱۷. فتحی، س.، علی‌الحسابی، م.، و بهزادفر، م. (۱۳۹٦). ضرورت‌های توجه شهرسازان جهت ایجاد انسجام کالبدی- اجتماعی در محلات بلند مرتبه؛ با تأملی بر توسعه منطقه ۲۲ شهرداری تهران به‌عنوان یک منطقه پیراشهر. *مدیریت شهری*، *۱٦*(٤۷)، ۲۱۹–۲٥٤.

۱۸. قدیری معصوم، م.، غلامی، ع.، محمودی چناری، ح.، تقوی زیروانی، ا.، و محمدزاده لاریجانی، ف. (۱۳۹۵). اثرات خانه‌های دوم بر مناطق روستا–شهری؛ مورد: منطقه شهری فیرروق در شهرستان خوی. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، **۵**(۱۸)، ۱۰۵–۱۲۲.

۱۹. کاظمیان، غ.، ضیایی، م.، امیری، م.، و مرادی، ح. (۱۳۹۷). ارائه الگویی برای مدیریت مناطق پیراشهری کلان شهر تهران؛ موردمطالعه: منطقه ۲۲. *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، *۸*(۲)، ۳۶۱-۳۷۸.

۲۰. محمدی، م.، و میرتقیان رودسری، س. م. (۱۳۹٦). شناسایی و اولویت بندی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری گردشگری خانه‌های دوم روستایی؛ مطالعه موردی: مجموعه روستای جواهرده رامسر. *پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی*، ٦(۲)، ۱۲۵-۱٤۰.

۲۱. مهدی‌پور، م.، آمار، ت.، و پوررمضان، ع. (۱٤۰۱). آسیب‌شناسی خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان لاهیجان در دو دهه اخیر. *جغرافیا و مطالعات محیطی*، *۱۱*(٤۱)، ٦۹-۸۰.

22. Adamiak, C. (2016). Cottage Sprawl: Spatial Development of Second Homes in Bory Tucholskie, Poland. *Landscape and Urban Planning*, *147*, 96-106.
23. Barnett, J. (2014). Host community perceptions of the contributions of second homes. *Annals of Leisure Research*, *17*(1), 10-26.
24. Hajimirrahimi, S.D., Esfahani, E., Van Acker, V., & Witlox, F. (2017). Rural second homes and their impacts on rural development: A case study in East Iran. *Sustainability*, *9*(4), 1-16.
25. Hjalager, A.M., Kloster Staunstrup, J., Tophøj Sørensen, M., & Nedergård Steffansen, R. (2022). The densification of second home areas sustainable practice or speculative land use?. *Land Use Policy*, *118*, 1-11.
26. Li, T., & Fan, C. (2020). Occupancy, usage and spatial location of second homes in urban China. *Cities*, *96*, 1-35.
27. Lipkina, O. (2013). Motives for russian second home ownership in Finland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, *13*(4), 299-316.
28. Mowl, G., Barke, M., & King, H. (2020). Exploring the heterogeneity of second homes and the ‘residual’ category. *Journal of Rural Studies*, *79*, 74-87.
29. Næss, P., Xue, J., Stefansdottir, H., Steffansen, R., & Richardson, T. (2019). Second home mobility, climate impacts and travel modes: Can sustainability obstacles be overcome?. *Journal of Transport Geography*, *79*, 1-25.
30. Nouza, M., Ólafsdóttir, R., & Müller, D. (2013). A new approach to spatial–temporal development of second homes: case study from Iceland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, *13*(1), 20-37.
31. Nouza, M., Ólafsdóttir, R., & Sæþórsdóttirand, A. D. (2018). Behaviour of Second Home Owners in Iceland Reflected by Place Attachment. *Current Issues in Tourism*, *21*(2), 225-242.
32. Okuyucu, A. (2016). The relationship between motivation, socio-demographic and travelling characteristics of second home ownership: The case of Yalova-Cınarcık. *Turkish Journal of Geographical Sciences*, *14*(1), 39-56.

33. Okuyucu, A., & Somuncu, M. (2016). Motivation resources in second home ownership: the case of Yalova-Çınarcık. *International Geography Symposium*, 13-14 October 2016, Ankara.
34. Sulak, B., & Türk, E. (2022). Rural dynamics of second home trends in the Eastern Black Sea Region. *Journal of Rural Studies*, *89*, 35-44.
35. Üngüren, E., & Yiğit Kaçmaz, Y. (2021). Identifying the factors affecting second-home purchase decisions of foreigners in Turkey: an exploratory mixed-method approach. *Tourism*, *69*(2), 163-179.
36. Ursić, S., Mišetić, R., & Mišetić, A. (2016). New perspectives on sustainable development of second homes in croatia: strategic planning or proliferation of building? *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, *216*, 80-86.
37. Van Acker, V., Goodwin, P., & Witlox, F. (2016). Key research themes on travel behavior, lifestyle, and sustainable urban mobility. *International Journal of Sustainable Transportation*, *10*(1), 25–32.
38. Wu, M., & Gallent, N. (2021). Second homes, amenity-led change and consumption-driven rural restructuring: The case of Xingfu village, China. *Journal of Rural Studies*, *82*, 391-403.